

# Huishoudelijk Reglement

ingevolge artikel 44 van het modelreglement

van de

## Vereniging van Eigenaren van Flatgebouw Kwekerijweg hoek Heyendaalseweg

te Nijmegen

vastgesteld in de ALV van

22 juni 2022

# Inhoudsopgave

<b><u>TITEL 1</u></b>	<b><u>ALGEMENE BEPALINGEN</u></b>	<b>5</b>
ARTIKEL 1	DOELSTELLING	5
ARTIKEL 2	DEFINITIES	5
ARTIKEL 3	TOEPASSINGSBEREIK	5
ARTIKEL 4	NORMENHIËRARCHIE	5
<b><u>TITEL 2</u></b>	<b><u>GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN EN GEDEELTEN</u></b>	<b>6</b>
ARTIKEL 5	VOORWERPEN EN AFVAL IN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN	6
ARTIKEL 6	BUITENGEVELS	6
ARTIKEL 7	ROOKVERBOD	6
ARTIKEL 8	TOEZICHT OP KINDEREN	6
ARTIKEL 9	FIETSENSTALLING	7
ARTIKEL 10	PARKEERTERRAIN EN OPRIT	7
ARTIKEL 11	BELLENPANEEL EN BRIEVENBUSSEN	7
ARTIKEL 12	DAK	8
ARTIKEL 13	DIENSTRUIMTEN	8
ARTIKEL 14	GEMEENSCHAPPELIJKE DEUREN EN SLEUTELS	8
ARTIKEL 15	SCHADE AAN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN EN GEDEELTEN	8
<b><u>TITEL 3</u></b>	<b><u>PRIVÉGEDEELTEN</u></b>	<b>9</b>
ARTIKEL 16	OPENBARE ORDE EN GOEDE ZEDEN	9
ARTIKEL 17	OVERLAST	9
ARTIKEL 18	VERBOUWINGEN	9
ARTIKEL 19	WATERLEIDINGEN IN PRIVÉGEDEELTEN	10
ARTIKEL 20	KELDER	11
ARTIKEL 21	HUISDIEREN	11
ARTIKEL 22	BALKONS, GALERIJEN, TUINEN EN TERRASSEN	11
ARTIKEL 23	AFVAL	12
ARTIKEL 24	VLOEREN EN VLOERBEDEKKING	12

ARTIKEL 25	ZONNEPANELEN .....	12
ARTIKEL 26	VENTILATOREN EN AFZUIGKAPPEN .....	15
ARTIKEL 27	ROOKGASKANALEN.....	15
ARTIKEL 28	ZONWERING.....	15
ARTIKEL 29	AIRCONDITIONING .....	16
ARTIKEL 30	TOEGANG VOOR ONDERHOUD .....	16
<b>TITEL 4 BEWONERS.....</b>		<b>16</b>
ARTIKEL 31	NIEUWE BEWONERS .....	16
ARTIKEL 32	HULPVAARDIGHEID .....	17
ARTIKEL 33	(ONDER)VERHUUR .....	17
ARTIKEL 34	LANGDURIGE AFWEZIGHEID EN LEEGSTAND.....	17
ARTIKEL 35	VERVREEMDING .....	17
<b>TITEL 5 BESTUUR.....</b>		<b>18</b>
ARTIKEL 36	TAAKSTELLING .....	18
ARTIKEL 37	BENOEMING EN ONTSLAG.....	18
ARTIKEL 38	BESLUITVORMING EN TOESTEMMING .....	19
ARTIKEL 39	BEVOEGDHEIDSBEPERKING .....	19
ARTIKEL 40	UITBESTEDING VAN BESTUURSTAKEN .....	20
ARTIKEL 41	CONTRIBUTIE .....	20
ARTIKEL 42	(REPARATIE)VERZOEKEN EN KLACHTEN .....	20
ARTIKEL 43	WAARSCHUWINGEN EN BOETES .....	21
ARTIKEL 44	VERWIJDERING VAN VOORWERPEN .....	21
ARTIKEL 45	HARDHEIDSCLAUSULE.....	21
<b>TITEL 6 COMMISSIES.....</b>		<b>22</b>
ARTIKEL 46	KASCONTROLECOMMISSIE .....	22
ARTIKEL 47	KIESCOMMISSIE.....	22
ARTIKEL 48	TECHNISCHE COMMISSIE .....	22
ARTIKEL 49	WELSTANDSCOMMISSIE.....	22

<b>ARTIKEL 50</b>	<b>TUINCOMMISSIE .....</b>	<b>22</b>	
<b>ARTIKEL 51</b>	<b>AFVALCOMMISSIE .....</b>	<b>23</b>	
<b><u>TITEL 7</u></b>		<b><u>ALGEMENE LEDENVERGADERING .....</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b>ARTIKEL 52</b>	<b>AGENDA.....</b>	<b>23</b>	
<b>ARTIKEL 53</b>	<b>VOORSTELLEN.....</b>	<b>23</b>	
<b>ARTIKEL 54</b>	<b>BESLUITVORMING .....</b>	<b>23</b>	
<b>ARTIKEL 55</b>	<b>ELEKTRONISCH STEMMEN EN DIGITALE VOLMACHTEN .....</b>	<b>24</b>	
<b>ARTIKEL 56</b>	<b>ORDEHANDHAVING .....</b>	<b>24</b>	
<b>ARTIKEL 57</b>	<b>BIJZONDERE ALV.....</b>	<b>24</b>	
<b><u>TITEL 8</u></b>		<b><u>SLOTBEPALINGEN .....</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>ARTIKEL 58</b>	<b>ONDUIDELIJKHEDEN EN INTERPRETATIEGESCHILLEN .....</b>	<b>24</b>	
<b>ARTIKEL 59</b>	<b>PUBLICATIE .....</b>	<b>25</b>	

# **Titel 1 Algemene bepalingen**

## **Artikel 1 Doelstelling**

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement, samen met de splitsingsakte van 27 december 1989 betreffende het flatgebouw aan de Kwekerijweg/Heyendaalseweg te Nijmegen (hierna: de splitsingsakte) en het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1983 (hierna: het modelreglement), beogen een optimaal woongenot en minimale overlast voor de eigenaren en gebruikers van een appartementsrecht binnen de VvE.

## **Artikel 2 Definities**

De definities van begrippen in dit huishoudelijk reglement zijn overeenkomstig artikel 1 van het modelreglement, met dien verstande dat onder 'bewoner' wordt verstaan: eigenaar of (onder)huurder, onder 'VvE-beheerder' de door de ALV aangewezen beheerder en dat onder 'schriftelijk' mede wordt verstaan: per e-mail.

## **Artikel 3 Toepassingsbereik**

Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op alle bewoners van het gebouw, alsmede diegenen die deel uitmaken van hun huishouding en/of onder hun verantwoording aanwezig zijn in of op de eigendommen vallende binnen de gemeenschap van de VvE

## **Artikel 4 Normenhiërarchie**

Dit huishoudelijk reglement is in rang ondergeschikt aan de splitsingsakte en het modelreglement. Bepalingen uit het huishoudelijk reglement die met de wet, de splitsingsakte of het modelreglement in strijd zijn, zijn onverbindend. Afwijkingen van de regels uit het modelreglement, indien toegestaan, dienen te worden vastgelegd in dit huishoudelijk reglement.

## **Titel 2    Gemeenschappelijke zaken en gedeelten**

### **Artikel 5    Voorwerpen en afval in gemeenschappelijke gedeelten**

1. Iedere bewoner is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.
2. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten (inclusief het gemeenschappelijke deel van de tuin) privégoederen of voorwerpen of afval te plaatsen, hangen, stallen, houden en/of achter te laten of anderszins wijzigingen aan die ruimten aan te brengen, tenzij die ruimten daarvoor zijn bestemd of vooraf toestemming is verleend door het bestuur of de Algemene Ledenvergadering (hierna: ALV).
3. Het bestuur is bevoegd de in lid 2 genoemde voorwerpen te (laten) verwijderen conform de procedure omschreven in Artikel 44.

### **Artikel 6    Buitengevels**

1. In en aan de gemeenschappelijke gedeelten mogen, zonder toestemming van het bestuur, geen naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, vlaggen, (schotel)antennes, spandoeken of andere uitstekende voorwerpen worden aangebracht. Het bestuur is bevoegd deze te (laten) verwijderen conform de procedure omschreven in Artikel 44.
2. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften en/of voorwaarden worden verbonden.
3. Tijdens algemene feestdagen is het toegestaan om versieringen rond of op de voordeur, het raam en/of het balkon van het appartement aan te brengen, mits daarbij geen beschadigingen worden aangebracht.

### **Artikel 7    Rookverbod**

Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke gedeelten te roken.

### **Artikel 8    Toezicht op kinderen**

Het is niet toegestaan kinderen zonder toezicht te laten spelen in de gemeenschappelijke

ruimten.

### **Artikel 9 Fietsenstalling**

1. Rijwielen die niet zijn gestald in de privé-bergruimte in de kelder of in de garage dienen te worden geplaatst in de daarvoor bestemde fietsenstallingen of, indien deze vol zijn, op een zodanige wijze dat daarmee zo min mogelijk hinder wordt veroorzaakt. Zij mogen niet meer plaats innemen dan noodzakelijk.
2. Het is niet toegestaan rijwielen te stallen die in verwaarloosde toestand verkeren. Het bestuur is bevoegd deze te (laten) verwijderen conform de procedure omschreven in Artikel 44 en is daarbij bevoegd zo nodig sloten te verbreken en/of kettingen door te knippen.

### **Artikel 10 Parkeerterrein en oprit**

1. De bepalingen van de Wegenverkeerswet zijn van toepassing op de oprit en de parkeerplaats. De maximumsnelheid is beperkt tot stapvoets rijden.
2. Het parkeerterrein is bestemd voor het parkeren van personenauto's van bewoners en hun bezoekers.
3. Parkeren dient uitsluitend binnen de daarvoor bestemde vakken plaats te vinden.
4. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, vrachtauto's en soortgelijke vervoermiddelen is alleen toegestaan voor bewoners en alleen voor een periode van maximaal 5 etmalen.
5. In uitzonderlijke gevallen kan het bestuur toestemming verlenen de maximale termijn van 5 etmalen uit het vorige lid te verlengen. Een verzoek hiertoe dient schriftelijk te worden ingediend.

### **Artikel 11 Bellenpaneel en brievenbussen**

Het plakken van eigen ja/nee-stickers en/of naambordjes op of bij de brievenbussen bij de bellenpanelen is niet toegestaan. Uniforme ja/nee-bordjes en naambordjes zijn verkrijgbaar via de VvE-beheerder.

## **Artikel 12 Dak**

Het is, buiten noodgevallen, niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur het dak te betreden.

## **Artikel 13 Dienstruimten**

Bewoners en bezoekers hebben, buiten noodgevallen, geen toegang tot de machinekamer en andere dienstruimten.

## **Artikel 14 Gemeenschappelijke deuren en sleutels**

1. Alle ingangen en tochtdeuren van het gebouw moeten na gebruik worden gesloten. Het is verboden vreemden toegang te verschaffen tot het gebouw.
2. Het is toegestaan kopieën te laten maken van de sleutels die toegang geven tot de gemeenschappelijke gedeelten.
3. Aan iedere bewoner zijn twee tags verstrekt waarmee de bollardinstallatie op de oprit kan worden bediend. Het is mogelijk om tegen betaling van € 35 per tag maximaal twee extra tags bij te bestellen.
4. Vermissing van sleutels en/of tags die toegang geven tot gemeenschappelijke gedeelten moet zo spoedig mogelijk bij het bestuur en/of de VvE-beheerder worden gemeld. Indien een verloren tag moet worden vervangen, kan dat tegen de in lid 3 genoemde kosten.

## **Artikel 15 Schade aan gemeenschappelijke zaken en gedeelten**

1. Conform artikel 19 van het modelreglement zijn bewoners aansprakelijk voor beschadiging van gemeenschappelijke zaken en/of in gemeenschappelijke gedeelten die aan hun schuld te wijten is.
2. Indien schade of gebreken aan het gebouw worden geconstateerd, dient deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bestuur en/of de VvE-beheerder.
3. Het is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan aan gemeenschappelijke installaties enigerlei (reparatie)werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren.
4. Een ieder die een gemeenschappelijke ruimte, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt, dient de gevolgen daarvan zo spoedig mogelijk ongedaan te maken dan wel op eigen kosten te (laten) herstellen.



## **Titel 3 Privégedeelten**

### **Artikel 16 Openbare orde en goede zeden**

Het gebruiken of doen gebruiken van de privégedeelten in strijd met de openbare orde of goede zeden, daaronder onder meer begrepen het bieden van gelegenheid tot gokspelen, prostitutie en de productie, verwerking en/of handel in drugs, is verboden.

### **Artikel 17 Overlast**

1. Overlast door geluid, trilling, stof en/of stank dient, conform artikel 20 van het modelreglement, te worden voorkomen.
2. Op werkdagen tussen 's avonds 20:00 en 's ochtends 08:00 uur en in het weekend tussen 's avonds 20:00 en 's ochtends 10:00 uur dient de rust te worden gewaarborgd. Het gebruik van muziekinstrumenten, geluidsinstallaties, of anderszins dient geen overlast te veroorzaken. Bij herhaaldelijk geconstateerde overlast dienen de aangrenzende wanden vloeren en of plafonds voorzien te worden van een geluidsisolerende laag.
3. Overlast dient in eerste instantie door de betrokkenen zelf te worden opgelost. Een beroep op regelgeving en overtreding van het modelreglement, dan wel het huishoudelijk reglement dient schriftelijk, voorzien van feiten, te worden gemeld aan het bestuur en/of de VvE-beheerder. In uiterste nood staat de gang via handhavers van de openbare orde ten dienste.

### **Artikel 18 Verbouwingen**

1. Alle verbouwingen van enige substantie worden ten minste vier weken van tevoren gemeld bij het bestuur en/of de VvE-beheerder. In ieder geval dienen te worden gemeld verbouwingen die (mede) omvatten:
  - a. de vervanging van keukens, badkamers en sanitair;
  - b. het uitbreken, doorbreken of doorboren van muren en/of vloeren, dan wel het plaatsen van nieuwe muren en/of vloeren;
  - c. het wijzigen van leidingen of andere gemeenschappelijke zaken in de privégedeelten;

- d. het plaatsen van airconditioning en/of zonwering;
  - e. het aanbrengen van voorwerpen aan buitenmuren, inclusief de muren aan de balkonzijde; en/of
  - f. het aanbrengen van wijzigingen van balkon-, tuin- of terrasafscheidingsen.
2. Het bestuur beoordeelt of voor de verbouwing goedkeuring moet worden verleend en, indien dit het geval is, of, en zo ja, onder welke voorwaarden, goedkeuring wordt verleend. Deze voorwaarden houden minimaal in:
  - a. dat medebewoners ten minste één week voor de start van de verbouwing door de betreffende bewoner middels een briefje op het prikbord worden geïnformeerd over eventuele geluidsoverlast en de verwachte duur van de werkzaamheden; en
  - b. dat verbouwingswerkzaamheden, zowel in het appartement als in de bergingen in de kelder, niet zullen plaatsvinden in het weekend en op werkdagen tussen 's avonds 20:00 uur tot 's morgens 08:00 uur.
3. Het is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur in de vloeren en constructie te boren, dragende muren uit te breken of wijzigingen aan te brengen in of aan leidingen of andere gemeenschappelijke zaken in de privégedeelten.
4. Het uitvoeren van werkzaamheden waarbij brand- en explosiegevaarlijke stoffen worden gebruikt, wordt zoveel mogelijk vermeden. Opslag van deze stoffen in hoeveelheden groter dan voor normaal huishoudelijk gebruik noodzakelijk is, is niet toegestaan.
5. Zonder voorafgaande toestemming van het bestuur mag de totale periode waarin verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden een periode van zes weken niet overstijgen.
6. Het verlenen van toestemming door het bestuur ontheft de bewoner niet van de verplichting om tijdens en na de verbouwing de bepalingen van het huishoudelijk reglement in acht te nemen, in het bijzonder die uit Artikel 17, Artikel 24, Artikel 26, Artikel 27, Artikel 28 en Artikel 29.

## **Artikel 19 Waterleidingen in privégedeelten**

Gebruikers zijn verplicht bij vorst voorzorgsmaatregelen te treffen tegen het bevriezen van

waterleidingen en of andere vorstgevoelige installatieonderdelen in de privégedeelten.

### **Artikel 20 Kelder**

Elektriciteitsverbruik in de kelders, anders dan voor normale verlichtingsdoeleinden, dient aan het bestuur en/of de VvE-beheerder te worden gemeld zodat verrekening van de kosten van de elektriciteit met de betrokken bewoner kan plaatsvinden.

### **Artikel 21 Huisdieren**

1. Het houden van maximaal twee huisdieren per appartement is toegestaan. Voor het houden van meer dan twee huisdieren is toestemming van het bestuur nodig.
2. Onder huisdieren worden uitsluitend honden, katten, konijnen, cavia's, hamsters en vissen verstaan. Voor het houden van andere (huis)dieren is toestemming van het bestuur nodig.
3. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze geen overlast bezorgen aan medebewoners. Het is niet toegestaan huisdieren los te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.

### **Artikel 22 Balkons, galerijen, tuinen en terrassen**

1. Het is, in verband met het vrijhouden van vluchtroutes, niet toegestaan de vrije doorgang op de galerijen te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van tafels, stoelen, droog- en bloemrekken, vuilnisbakken, fietsen en dergelijken. Er dient te allen tijde een vrije doorgang van ten minste anderhalve meter zijn.
2. Het is niet toegestaan op balkons, galerijen, terrassen of in de voortuinen te barbecueën of op andere wijze maaltijden te bereiden, open vuur te hebben of activiteiten uit te voeren die storende rook en geur ontwikkelingen met zich brengen.
3. Het is niet toegestaan op balkons, galerijen, terrassen of in de voortuinen voorwerpen te plaatsen, die het aanzicht van het gebouw nadelig beïnvloeden, een en ander ter beoordeling van de ALV.
4. Het is niet toegestaan zichtbaar wasgoed te drogen op balkons, galerijen, terrassen of in de voortuinen.
5. Het uithangen van vlaggen is toegestaan voor zover dit plaatsvindt ter gelegenheid van

gebeurtenissen van nationale of regionale aard. Tussen zonsondergang en zonsopgang mogen geen vlaggen worden uitgehangen.

### **Artikel 23 Afval**

1. Het is verboden buiten de daartoe bestemde containers vuil of afval(zakken) achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.
  - a. Restafval moet in goed afgesloten zakken worden gedeponerd op de daarvoor bestemde ondergrondse restafvalcontainer op de parkeerplaats.
  - b. Glas dient in de glascontainers van de gemeente Nijmegen te worden gedeponerd.
  - c. Papierafval wordt verzameld in de papiercontainers in de kelder.
  - d. Gft-afval en plastic-afval worden periodiek aan de openbare weg afgehaald door de gemeente Nijmegen.
2. Aanvullende instructies vanuit het bestuur betreffende de wijze van aanleveren van afval dienen te worden opgevolgd.

### **Artikel 24 Vloeren en vloerbedekking**

1. Nieuw te plaatsen vloerbedekking in de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluid)overlast voor de overige bewoners kan ontstaan.
2. Behoudens in de sanitaire ruimten is het plaatsen van nieuwe zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deskundig, geheel vrij liggend van de constructievloer en wanden en voorzien van een extra geluid reducerende ondervloer wordt aangebracht, van dien kwaliteit dat een geluidsreductie van minimaal I-co 10 dB of meer wordt behaald.

### **Artikel 25 Zonnepanelen**

1. Iedere eigenaar krijgt een tijdelijk individueel gebruiksrecht van het dak volgens schema in de tabel in lid 3 van dit artikel. De zonnepanelen kunnen uitsluitend worden gebruikt voor aansluiting op de elektriciteitsmeter in de VvE-woning van de betreffende eigenaar. Het individueel gebruiksrecht is niet overdraagbaar op andere eigenaren. Het

gebruiksrecht geldt voor een termijn van ten hoogste 30 jaar en gaat in op het moment van plaatsing van de panelen, dat wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen individuele eigenaar en de VvE. Het tussentijds herroepen van de overeenkomst door de VvE is mogelijk indien zulks geschiedt op een wijze welke niet in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.

2. Voor individueel gebruik is op het dak in totaal ruimte voor **[nog in te vullen]** zonnepanelen; de zonnepanelen voor individueel gebruik door eigenaren zijn eigendom van de betreffende eigenaar.
3. De eigenaren krijgen een tijdelijk gebruiksrecht, rekening houdend met het breukdeel in de VvE en de mogelijkheden in het gebouwdeel. De verdeling van de panelen over de woningen leidt tot de onderstaande verdeling: **[nog in te vullen]**

<b>Appartement</b>	<b>Breukdeel (%)</b>	<b>Maximaal aantal panelen (afgerond)</b>
<b>Totaal</b>		

4. De posities voor zonnepanelen voor individueel gebruik zijn op onderstaande afbeelding indicatief aangegeven:  
**[nog in te vullen]**
5. De exacte positionering van de zonnepanelen voor individueel gebruik vindt plaats op het moment van plaatsing, op basis van het advies van de installateur en in overleg met de betrokken eigenaren en het bestuur van de VvE.
6. Installatie, onderhoud en verwijdering van zonnepanelen op het dak kan alleen plaatsvinden door een VCA gecertificeerde installateur en na toestemming van het bestuur van de VvE. Indien en voor zover de eigenaar het gemeenschappelijke dak dient te betreden geschiedt dat steeds na toestemming van het bestuur van de VvE.
7. Het bestuur van de VvE geeft in ieder kalenderjaar één keer gelegenheid voor gelijktijdige installatie van zonnepanelen voor individuele eigenaren door een erkende installateur. Op de algemene ledenvergadering maakt het bestuur bekend hoe en wanneer tot installatie in dat jaar gekomen kan worden.

8. Voor de bekabeling van zonnepanelen worden alleen in hoge uitzondering nieuwe openingen aangebracht in het dak.
9. Het bestuur van de VvE biedt op verzoek te allen tijde gelegenheid voor reparatie en verwijdering van zonnepanelen en aansluitingen indien dit noodzakelijk is; voor regulier onderhoud, wordt in principe één keer per jaar gelegenheid geboden, dit dient tegelijkertijd te worden uitgevoerd voor alle eigenaren van zonnepanelen en bij voorkeur gecombineerd te worden met het moment van jaarlijkse installatie van nieuwe zonnepanelen.
10. De eigenaar is gehouden de zonnepanelen steeds zodanig te onderhouden, dat deze in goede staat van onderhoud verkeren, doch in elk geval heel, schoon, veilig en volledig operationeel zullen zijn gedurende de looptijd van de overeenkomst met de VvE. Op eerste verzoek van de VvE zal de eigenaar aantonen aan deze verplichting te voldoen.
11. Alle kosten en opbrengsten die verband houden met zonnepanelen voor individueel gebruik komen ten laste van en ten goede aan de individuele eigenaar. Hierbij geldt dat de eventuele extra premiekosten voor (bestaande) verzekeringen van de VvE (zoals opstalverzekering, aansprakelijkheidsverzekering) in verband met zonnepanelen alleen worden doorberekend aan de eigenaren van zonnepanelen indien deze premiestijging de 50 euro per jaar te boven gaat. De eigenaar vrijwaart de VvE voor alle aanspraken van derden uit hoofde van de aanwezigheid van diens zonnepanelen op het dak, met inbegrip van aanspraken van derden wegens eventuele gebreken of gevaarstelling als gevolg van de zonnepanelen, voor zover deze niet worden gedekt door verzekeringen van de VvE.
12. Indien en voor zover de zonnepanelen ten behoeve van werkzaamheden, wijzigingen of aanpassingen aan het dak welke in opdracht van de VvE geschieden tijdelijk verwijderd dienen te worden, zal de eigenaar daartoe op eerste schriftelijke verzoek van de VvE voor eigen rekening en risico overgaan. De VvE zal de eigenaar daarvoor een redelijke termijn van ten minste 6 weken stellen. Indien de eigenaar geen gevolg geeft aan het verzoek van de VvE is de VvE zonder dat een nadere ingebrekestelling vereist is gerechtigd de zonnepanelen zelf te verwijderen en tijdelijk elders op te slaan, waarna deze na afronding van de werkzaamheden aan de eigenaar ter beschikking worden

gesteld om door en voor rekening en risico van de eigenaar te worden herplaatst. Alle kosten en schade welke de VvE als gevolg daarvan ondervindt, komen voor rekening van de eigenaar.

13. Het bestuur van de VvE is te allen tijde gerechtigd de plaatsing, montage en installatie van de zonnepanelen te inspecteren. Het bestuur kan daarbij aanwijzingen geven, welke door de eigenaar zullen worden gevolgd. In geval van calamiteiten is het bestuur van de VvE gerechtigd zelf maatregelen te nemen m.b.t. zonnepanelen van individuele eigenaren.
14. Bij verkoop van het appartementsrecht door een eigenaar is de eigenaar verplicht zijn op het dak aanwezige zonnepanelen door de nieuwe eigenaar over te laten nemen. Deze overname dient schriftelijk bij het bestuur van de VvE gemeld te worden en de nieuwe eigenaar dient een overeenkomst over het gebruiksrecht met de VvE te ondertekenen.

## **Artikel 26 Ventilatoren en afzuigkappen**

Op de luchtkanalen van de centrale afzuiginstallatie in de keuken en het toilet mogen geen gemotoriseerde ventilatoren of afzuigkappen worden aangebracht.

## **Artikel 27 Rookgaskanalen**

Op de rookgaskanalen mogen enkel daarvoor geschikte verwarmingsketels worden aangesloten.

## **Artikel 28 Zonwering**

1. Het aanbrengen van zonwering is alleen toegestaan met toestemming van de ALV en is gebonden aan voorwaarden met betrekking tot type, constructie, materiaalkeuze, bevestiging en kleur, zoals vastgesteld door de ALV en is in overeenstemming met de bestaande standaarduitvoeringen.
2. Dit betreft bij zonwering:
  - a. Voor uit de voorgevel springende zonwering: Markiesdoek met verticale banen in de kleuren grijs en blauw.
  - b. Voor aan de voorgevel en aan de galerijzijde in raam en deurvlakken gelijk vallende jaloezieën: effenmateriaal in de kleur blauwgrijs.

## **Artikel 29 Airconditioning**

Het installeren van buitenunits voor airconditioning wordt uitsluitend toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Een installatieplan dient ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd.
- b. De buitenunit dient vanaf de buitenzijde van het gebouw niet zichtbaar te zijn.
- c. Het door de buitenunit geproduceerde geluid mag de wettelijke normen niet overstijgen.
- d. De gehele installatie dient volgens een door de fabrikant voorgeschreven wijze en door een erkend bedrijf te worden geïnstalleerd en onderhouden.
- e. Andere bewoners mogen geen geluid- en/of warmteoverlast van het apparaat ervaren.

## **Artikel 30 Toegang voor onderhoud**

1. Iedere bewoner is verplicht het plaatsen van ladders en steigerwerk en dergelijke ten behoeve van reiniging of ander onderhoud aan gevels en andere gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw te gedogen en voor zover noodzakelijk balkons en privégedeelten vrij en bereikbaar te maken.
2. Bewoners zijn, conform artikel 5:132 BW, verplicht het bestuur en door het bestuur aangewezen personen toegang tot de privégedeelten te verschaffen voor zover dat noodzakelijk is voor de vervulling van de taken van het bestuur.
3. Bewoners dragen er zorg voor dat het bestuur en/of de VvE-beheerder weet wie bij afwezigheid van de bewoner in spoedeisende gevallen, zoals brand, bevriezing of lekkage, is aangewezen als sleutelhouder van of contactpersoon voor het appartement.
4. Indien in spoedeisende gevallen niet tijdig de noodzakelijke toegang tot het appartement kan worden verschaft, is het bestuur bevoegd zich op andere wijze toegang tot het appartement te verschaffen en daarbij zo nodig deuren en sloten te forceren.

## **Titel 4 Bewoners**

### **Artikel 31 Nieuwe bewoners**

Nieuwe bewoners dienen zich voor het betrekken of voor de aanvang van de eerste werkzaamheden in het appartement bij het bestuur en/of de VvE-beheerder te voegen.



## **Artikel 32 Hulpvaardigheid**

Bewoners zullen naar vermogen meehelpen aan beheersactiviteiten binnen het complex.

## **Artikel 33 (Onder)verhuur**

1. Het beschikken over het appartementsrecht door een ander dan de eigenaar (hierna: (onder)verhuur) is slechts toegestaan onder de voorwaarden genoemd in artikel 24 van het modelreglement.
2. Het bieden van kortdurend (onder)verhuur, daaronder onder meer begrepen *short stay*, *AirBNB*, *bed and breakfast* en logiesverblijf, is niet toegestaan.
3. De (onder)verhuurder voorziet het bestuur en/of de VvE-beheerder voorafgaand aan het huurcontract een in tweevoud door de huurder getekende verklaring dat hij de geldende huis- en leefregels, volgens het modelreglement en het huishoudelijk reglement, zal naleven.
4. (Onder)verhuurders zijn bij wijziging van het huishoudelijk reglement of andere voor bewoners geldende regels verplicht een bijgewerkte kopie van die regels te verstrekken aan hun huurders.

## **Artikel 34 Langdurige afwezigheid en leegstand**

1. Bij langdurige afwezigheid dient de bewoner het bestuur en/of de VvE-beheerder hiervan in kennis stellen en zo nodig een verblijfsadres op te geven, of door te geven wie bij calamiteiten is aangewezen als tijdelijk beheerder, sleutelhouder of contactpersoon van het appartement.
2. De bewoner dient er zorg voor te dragen dat gedurende diens afwezigheid de brievenbus regelmatig wordt geleegd.
3. Een bewoner is in geval van leegstand verplicht zijn of haar leegstaande appartement en de daarbij behorende directe buiten omgeving (balkon, terras, tuin en galerij) in fatsoenlijke staat van onderhoud te houden.

## **Artikel 35 Vervreemding**

Bij vervreemding van het appartementsrecht is de eigenaar gehouden, vóór de notariële overdracht, aan de administrateur of beheerder opgave te verstrekken van naam, adres en, zo

mogelijk, het telefoonnummer en e-mailadres van de nieuwe eigenaar(s), alsmede van de notaris bij wie de akte van overdracht zal passeren.

## **Titel 5 Bestuur**

### **Artikel 36 Taakstelling**

1. Het bestuur vertegenwoordigt de VvE in en buiten rechte en is belast met de dagelijkse gang van zaken. Het bestuur draagt zorg voor de realisatie van de doelstellingen van de VvE en ziet toe op de naleving van de bepalingen in het modelreglement en het huishoudelijk reglement.
2. Van bestuursleden wordt verwacht dat ze in redelijkheid bereikbaar en aanspreekbaar zijn en in staat zijn actief deel te nemen aan het bestuurswerk.
3. Bestuursleden worden niet in functie gekozen. Het bestuur verdeelt de daaruit voortvloeiende taken op het gebied van financiën, secretariaat, technische zaken, facilitaire zaken en algemene zaken, in onderling overleg.
4. De voorzitter van het bestuur is, tenzij de ALV anders bepaalt, tevens de voorzitter van de ALV. De overige bestuursleden zijn, tenzij de ALV anders bepaalt, plaatsvervangend voorzitter.

### **Artikel 37 Benoeming en ontslag**

1. Het bestuur bestaat uit ten minste twee en ten hoogste vijf bestuursleden, die allen al dan niet lid zijn van de VvE.
2. Bestuursleden worden benoemd en ontslagen door de ALV. Benoeming geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij de ALV ten tijde van de benoeming anders bepaalt.
3. Kandidaten voor een bestuursfunctie dienen zich uiterlijk vier weken voor de eerstvolgende ALV schriftelijk te melden bij de VvE-beheerder.
4. De kandidatenlijst wordt, samen met de agenda, voorafgaand aan de ALV aan de leden beschikbaar gesteld.
5. Indien er meer kandidaten dan plekken zijn, wordt tijdens de ALV over alle kandidaten schriftelijk en anoniem gestemd. Een kiescommissie zal in dat geval de stemming en de

telling begeleiden. Indien er evenveel kandidaten als plekken zijn, kan ALV er ook voor kiezen de gewone besluitvormingsprocedure te volgen.

6. Een kandidaat wordt verkozen bij eenvoudige meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Gekozen kandidaten zijn pas benoemd na aanvaarding van hun verkiezing.

### **Artikel 38 Besluitvorming en toestemming**

1. Het bestuur besluit in beginsel bij consensus en indien noodzakelijk bij eenvoudige meerderheid.
2. Indien op grond van dit huishoudelijk reglement toestemming dient te worden verleend door het bestuur, wordt die toestemming slechts schriftelijk verleend.
3. Een eens gegeven specifieke toestemming voor welk onderwerp dan ook kan door het bestuur te allen tijde worden opgeschort. Ook de ALV is bevoegd gegeven toestemmingen in te trekken.
4. Mededelingen van individuele bestuurders binden het bestuur niet. Afgaan op mededelingen van individuele bestuurders die zonder uitdrukkelijke machtiging van de rest van het bestuur zijn gegaan, komt voor risico van de bewoner.

### **Artikel 39 Bevoegdheidsbeperking**

1. Het bestuur kan, conform artikel 38 lid 2 van het modelreglement, zonder toestemming van de ALV geen opdracht geven voor periodieke onderhoudswerkzaamheden voor meer dan € 3.000 per geval.
2. Boven een bedrag van € 1.500 heeft het bestuur, conform artikel 41 lid 4 van het modelreglement, een machtiging van de ALV nodig voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen.
3. Het bestuur is, conform artikel 41 lid 5 van het modelreglement, bevoegd om in spoedeisende gevallen, zonder opdracht van de ALV, noodzakelijke maatregelen te treffen tot een bedrag van € 3.000. Voor uitgaven boven de € 3.000 is toestemming vereist van de voorzitter van de ALV.

#### **Artikel 40 Uitbesteding van bestuurstaken**

Het bestuur is gemachtigd beheer en werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te besteden aan derden en (aanvullende commissies van) leden, maar blijft te allen tijde eindverantwoordelijk.

#### **Artikel 41 Contributie**

1. Het bestuur en/of de VvE-beheerder draagt zorg voor de incasso van de verschuldigde bijdragen van de leden aan de vereniging.
2. De verschuldigde bedragen worden bij vooruitbetaling voldaan door storting op de bankrekening ten name van de VvE. Bij voorkeur wordt een incassomandaat afgegeven voor de maandelijkse bijdrage. Bij handmatige betaling van de bijdrage kunnen extra kosten in rekening worden gebracht.
3. Het bestuur en/of de VvE-beheerder is gemachtigd incassokosten in rekening te brengen bij betalingen, welke na herinnering langer dan één maand uitstaan, onverminderd de bevoegdheid van de VvE om kosten, rente en boete te verhalen op het betreffend lid van de vereniging.
4. Het bestuur en/of de VvE-beheerder is bevoegd om bij gebleken niet-betaling een deurwaarder ter verdere incasso in te schakelen.
5. Het lid dat jegens de VvE niet voldoet aan diens verplichting tot tijdige betaling en als zodanig als aangegeven is voorgeleid ter incasso, is volledig aansprakelijk voor alle kosten (in en buiten rechte) welke door de VvE of haar bestuur zijn gemaakt om hem of haar tot betaling te doen laten komen.

#### **Artikel 42 (Reparatie)verzoeken en klachten**

1. Verzoeken of klachten in het kader van het modelreglement en/of het huishoudelijk reglement, dienen schriftelijk te worden gericht aan het bestuur en/of de VvE-beheerder.
2. Verzoeken met betrekking tot onderhoud, kleine reparaties, vervanging van lampen en dergelijke dienen schriftelijk of mondeling bij het bestuur en/of de VvE-beheerder te worden ingediend.
3. Het is niet toegestaan om zelfstandig contact op te nemen met leveranciers of dienstverleners met het verzoek om reparaties e.d. ten behoeve van en/of op naam van

de VVE te laten uitvoeren.

#### **Artikel 43 Waarschuwingen en boetes**

1. Indien het bestuur het naar aanleiding van een overtreding van een van de bepalingen van de wet, het modelreglement en/of het huishoudelijk reglement opportuun acht een boete uit te delen, stuurt het bestuur, conform artikel 29 lid 1 van het modelreglement, voorafgaand ten minste één waarschuwing aan de betreffende gebruiker.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de ALV een boete opleggen van ten hoogste € 1.000, conform artikel 29 lid 2 van het modelreglement en artikel 4 van de splitsingsakte.

#### **Artikel 44 Verwijdering van voorwerpen**

1. Verwijdering van voorwerpen die niet aan de VvE toebehoren geschiedt niet eerder dan drie weken nadat:
  - a. de eigenaar, indien bekend, is geïnformeerd over dit voornemen en redelijkerwijs de gelegenheid heeft gekregen het voorwerp te (laten) verwijderen; dan wel
  - b. een gedateerd waarschuwingsbriefje is aangebracht op, aan of nabij het te verwijderen voorwerp.
2. Indien redelijkerwijs mogelijk, bewaart het bestuur het verwijderde voorwerp voor de duur van maximaal zes weken, waarin de eigenaar nog de gelegenheid heeft het voorwerp op te halen, alvorens het voorwerp zal worden vernietigd. Eventuele kosten voor bewaring en vernietiging komen voor rekening van de eigenaar van het voorwerp.
3. Het bestuur is niet aansprakelijk voor eventuele schade aan of verlies van een conform deze procedure verwijderd voorwerp.

#### **Artikel 45 Hardheidsclausule**

Het bestuur is bevoegd in bijzondere gevallen de bepalingen uit Titel 2, Titel 3 en Titel 4 van dit huishoudelijk reglement geheel of gedeeltelijk buiten toepassing laten indien de toepassing daarvan zou leiden tot uitzonderlijk onbillijke of onredelijke gevolgen.

## **Titel 6 Commissies**

### **Artikel 46 Kascontrolecommissie**

1. Ieder jaar wordt in de eerste ALV van het jaar voor de duur van het lopende jaar een kascontrolecommissie benoemd door de ALV. De kascontrolecommissie bestaat uit ten minste twee leden en heeft als taak het nazien en controleren van de boekhouding en bijbehorende rekeningen.
2. Leden van het bestuur kunnen geen deel uitmaken van de kascontrolecommissie.
3. De kascommissie brengt verslag uit van haar bevindingen tijdens de ALV en adviseert deze tot het eventuele dechargeren van de beheerder en het bestuur.

### **Artikel 47 Kiescommissie**

1. Indien op grond van Artikel 37 lid 5 een kiescommissie dient te worden opgericht, bestaat deze uit ten minste twee leden. De leden worden benoemd door de ALV. De kiescommissie heeft als taak toe te zien op de benoeming van nieuwe bestuursleden.
2. Leden van het bestuur kunnen geen deel uitmaken van de kiescommissie.

### **Artikel 48 Technische commissie**

De technische commissie heeft als taak het bestuur te adviseren over voorgenomen technische projecten, toezicht te houden op lopende technische projecten en het verlenen van toegang tot het gebouw aan derden in verband met onderhouds- of andere werkzaamheden.

### **Artikel 49 Welstandscommissie**

De welstandscommissie heeft als taak toezicht te houden op het uiterlijke aanzien van het gebouw, de naleving van de daarop betrekking hebbende bepalingen van het modelreglement en het huishoudelijk reglement en het adviseren van het bestuur met betrekking tot kleurkeuzes en dergelijken.

### **Artikel 50 Tuincommissie**

De tuincommissie heeft als taak toe te zien op het onderhoud van de tuin en het (geven van opdracht tot) het besproeien van de tuin in geval van droogte. Leden van de tuincommissie zijn

noch collectief, noch hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van gebrekkig toezicht.

#### **Artikel 51 Afvalcommissie**

De afvalcommissie heeft als taak de gemeenschappelijke papiercontainers periodiek aan de vuilophaal aan te bieden.

## **Titel 7 Algemene ledenvergadering**

#### **Artikel 52 Agenda**

1. De ALV verloopt conform een vooraf opgestelde en toegezonden agenda.
2. Tijdens de vergadering kan slechts worden besloten over de onderwerpen die in de oproep zijn aangekondigd, tenzij alle stemgerechtigde leden in de vergadering zijn vertegenwoordigd.
3. Het is de voorzitter toegestaan om tijdens de ALV de volgorde van behandeling van agendapunten te wijzigen.

#### **Artikel 53 Voorstellen**

Voorstellen aan de ALV kunnen pas in de behandeling worden genomen, als ze door de indiener voorzien zijn van een schriftelijke onderbouwing.

#### **Artikel 54 Besluitvorming**

1. Tenzij anders bepaald, beslist de ALV bij eenvoudige meerderheid. Een eenvoudige meerderheid houdt in: de helft plus één van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het totaal aantal stemmen is vertegenwoordigd, conform artikel 37 lid 5 van het modelreglement.
2. In de gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het modelreglement dit voorschrijft, stemt de ALV bij gekwalificeerde meerderheid. Een gekwalificeerde meerderheid houdt in: drie vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee derde van het totaal aantal stemmen is vertegenwoordigd.

3. De ALV beslist onder meer bij gekwalificeerde meerderheid over:
  - a. wijzigingen van het huishoudelijk reglement, conform artikel 44 lid 2 van het modelreglement; en
  - b. uitgaven niet betreffende het doen van onderhoud die een bedrag van € 5.000 overstijgen, conform artikel 38 lid 5 van het modelreglement.

### **Artikel 55 Elektronisch stemmen en digitale volmachten**

1. Een eigenaar kan, met toestemming van het bestuur, zijn stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel, mits de eigenaar via dat communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen tijdens de vergadering.
2. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht is ook voldaan indien de getekende volmacht door middel van een ingescand bestand elektronisch is vastgelegd.

### **Artikel 56 Ordehandhaving**

De voorzitter is belast met de handhaving van de orde tijdens de vergadering. De voorzitter is bevoegd daartoe, binnen de grenzen van de splitsingsakte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement, alsmede binnen de grenzen van de redelijkheid, noodzakelijke en proportionele maatregelen te nemen.

### **Artikel 57 Bijzondere ALV**

Conform artikel 6 van de splitsingsakte en artikel 33 lid 3 van het modelreglement is het bestuur gehouden een bijzondere ALV te organiseren indien daarom wordt verzocht met 25 van de 181 stemmen.

## **Titel 8 Slotbepalingen**

### **Artikel 58 Onduidelijkheden en interpretatiegeschillen**

Voor alle gevallen waarin het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement niet in voorziet en bij verschil van mening over de interpretatie en/of uitvoering van het modelreglement en/of het huishoudelijk reglement, beslist de ALV.



## **Artikel 59 Publicatie**

Conform artikel 24 lid 4 van het modelreglement is het bestuur en/of de VvE-beheerder verplicht alle bewoners op de hoogte te stellen van iedere aanvulling of verandering van dit huishoudelijk reglement.